

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit örtlichen Bauvorschriften

mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 12

BEGRÜNDUNG (Teil I)

28.07.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Verfahren / Anpassungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	1
1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 Kartenmaterial	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	5
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
3.5 Sonstige Satzungen	7
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Denkmalschutzes	8
4.3 Belange des Bodenschutzes / Baugrund	8
4.4 Altablagerungen / Kampfmittel	8
4.5 Belange des Deichrechts	9
4.6 Entschädigung	9
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.2.2 Bauhöhen	11
5.2.3 Abgrabungen	11
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken	13
5.6 Verkehrsflächen	13
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	13
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.7 Öffentliche Grünflächen	13
5.8 Private Grünflächen	14
5.9 Erweiterter Bestandsschutz	14
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	18

8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	19

Anhang: Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsabsichten und stellt hierfür den Bebauungsplan mit erweitertem Geltungsbereich neu auf.

Das etwa 1,46 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der Straße Am Fischerhafen, die in den 1970er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12 entstand.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch das inseltypische Nebeneinander von Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung. Planungsziel der Stadt Norderney ist es, diese Mischung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung langfristig zu sichern, wobei ein besonderes Augenmerk darauf zu legen ist, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Die Steuerung der Nutzung erfolgt über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Zudem soll über die Aufnahme von Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausweisung von Grünflächen langfristig eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt werden. Diesem Ziel wird zudem über die Definition von örtlichen Bauvorschriften entsprochen. Die Festsetzungen werden dabei bestandsorientiert getroffen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Norderney weist innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet aus. Da dies nicht den aktuellen Entwicklungszielen entspricht, wird die Darstellung für das Plangebiet im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung entsprechend angepasst und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

1.1 Verfahren / Anpassungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ beschlossen. Die Neuaufstellung sollte in einem Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB durchgeführt werden. Im Anschluss an die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 verkleinert. Die städtebauliche Beordnung des ursprünglichen Teilbereichs 2 „Lüttje Legde / Deichstraße“ erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13. Zudem hat man sich dazu entschieden, die Planung im Normalverfahren fortzuführen. Inhaltlich erfolgte eine Anpassung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 mit verkleinertem Geltungsbereich wurde im Juli und August 2020 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Anschluss an die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und 4 (2) BauGB wurde die Planung hinsichtlich der Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten angepasst und gem. § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern abgegeben.

Der Landkreis weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil nicht ausreichend bestimmt oder irreführend formuliert sind. Die textlichen Festsetzungen und die Erläuterungen hierzu in der Begründung wurden entsprechend klarstellend angepasst.

Aus Sicht des Landkreises bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinter dem Bestand zurück. Außerdem wird aufgeführt, dass nicht nachvollziehbar ist, warum die Größe der Baufenster variiert. Die Grundfläche der festgesetzten Baufenster deckt sich überwiegend mit dem Bestand und geht zum Teil darüber hinaus. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der ursprünglichen, kleinteiligen, aufgelockerten Bauungsstruktur. Dementsprechend werden entlang der Straße Am Fischerhafen einheitlich 10 m x 16 m umfassende Bauteppiche festgesetzt. Die Gebäudetiefen sind dabei nutzungsgerecht. Die Gebäudebreiten ergeben sich überwiegend aus den Grundstückszuschnitten. An der östlichen Grenze werden entsprechend der dort vorherrschenden Grundstückszuschnitte einheitlich 13 m x 14 m umfassende Baufenster festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 deckt sich mit den Inhalten des Ursprungsbebauungsplans. Auch durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergibt sich keine übermäßige Einschränkung gegenüber den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten.

Der Landkreis weist zudem darauf hin, dass die Anzahl der festgesetzten maximal zulässigen Wohneinheiten hinter dem Bestand zurückbleibt. Außerdem wird in einer Bürgerstellungnahme angemerkt, dass es an einer städtebaulichen Begründung für die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten fehlt. Innerhalb des Plangebietes ist eine kleinteilige, aufgelockerte Bauungsstruktur vorherrschend. Die ursprüngliche Bebauung aus den 70er-Jahren, die in großen Teilen bis heute erhalten ist, zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern aus. Der überwiegende Teil der Gebäude ist in maximal vier Einheiten (Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen) unterteilt. Prägend für das Gebiet sind zudem die verhältnismäßig großen Hausgärten. Diese Struktur soll zukünftig erhalten werden. Bei Neubauvorhaben werden die Grundstücke allerdings so dicht wie möglich bebaut. Darüber hinaus werden die Gebäude in möglichst viele Einheiten geteilt. Die Baukörper, die dabei entstehen, entsprechen nicht den ursprünglichen Strukturen und fügen sich nur bedingt in das Ortsbild ein. Dabei kann insbesondere eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen zu einer Störung der Wohnruhe führen. Über die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten soll somit dem planerischen Ziel der Erhaltung des vorhandenen Siedlungsbildes Rechnung getragen werden. Die rechtmäßig bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Auch deckt sich der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aus Sicht des Landkreises und der Eigentümer der Gebäude Am Fischerhafen 11 & 12 nicht mit der aktuellen Situation. Beherbergungsnutzungen sollen innerhalb des Plangebietes auch zukünftig zulässig sein. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt allerdings, dass es zunehmend zu einer Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen kommt, da diese Nutzungen deutlich lukrativer sind. Wenn sich diese Entwicklung fortsetzt, besteht die Gefahr, dass der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zukünftig nicht mehr gedeckt werden kann. Ziel ist es daher vielmehr, eine Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen langfristig zu sichern.

Es sollte aus Sicht des Landkreises geprüft werden, ob durch die Bauleitplanung Entschädigungsansprüche ausgelöst werden. Dies ist nicht der Fall, da der aktuell für den überwiegenden Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 stammt und das Flurstück 631/2 derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Der Landkreis merkt an, dass die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und eine Grundflächenzahl von 0,3 eine Überbaubarkeit der Grundstücke von min. 200 m² suggeriert. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der ursprünglichen kleinteiligen, aufgelockerten Bebauungsstruktur. Dem wird über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² entsprochen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde vom Landkreis und vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz darauf hingewiesen, dass sich Teile des Plangebietes innerhalb der Deichschutzzone befinden. Gem. § 16 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden [...]. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot [...] Ausnahmen genehmigen [...]. In der Planzeichnung und in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen jeglicher Art nur errichtet oder erhebliche Umbaumaßnahmen nur durchgeführt werden dürfen, wenn eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt. Die festgesetzten Baugrenzen bleiben überwiegend hinter den im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten Baugrenzen zurück. Der Bebauungsplan bereitet somit keine neuen Baumöglichkeiten vor, sondern dient im Wesentlichen der städtebaulichen Ordnung. Auch die Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erstmalig vorbereitet.

Die darüber hinaus vom Landkreis vorgebrachten redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Zudem wurden die Planunterlagen gemäß den Empfehlungen des Landkreises und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie um Aussagen zu den bodenschutzfachlichen und abfallrechtlichen Belangen ergänzt.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH und der EWE Netz GmbH vorgebrachten erschließungstechnischen Hinweise sowie die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee weist auf ein Streckenfernmelde-kabel hin. Die Überprüfung hat ergeben, dass das genannte Kabel außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück 46 / 239 verläuft.

Die Ostfriesische Landschaft weist in ihrer Stellungnahme auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

Der Eigentümer des Grundstücks Fischerhafen 19, regt an, die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 631/1 auf den gesamten vorhandenen Baukörper zu erstrecken. Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet zeichnet sich heute durch eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit verhältnismäßig großen privaten Gärten aus. Die geringe bauliche Dichte trägt erheblich zu einer hohen Wohnqualität bei und soll daher langfristig erhalten werden. Diesem Ziel wird entlang der Straße Am Fischerhafen zum einen über die Ausweisung von einheitlich 10 x 16 m großen Bauteppichen und zum anderen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl

von 0,3 entsprochen. Bei einer Grundfläche des Hauptgebäudes von 160 m² ist davon auszugehen, dass ein Baukörper errichtet werden kann, der eine nutzungsgerechte Größe aufweist und sich zeitgleich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt. Eine größtmögliche Bebauung der Grundstücke, wie sie in vielen Teilen des Stadtgebietes aufgrund des hohen Flächendrucks bisher üblich ist, soll in diesem Bereich verhindert werden. Dabei gelten die festgesetzten Baugrenzen lediglich bei Neubauvorhaben oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Dies wird über die textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Darüber hinaus sollten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so getroffen werden, dass der vorhandene Baukörper nicht auf den Bestandsschutz beschränkt wird. Die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht den Inhalten des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans und der ortsüblichen Bauweise. Da das Gebäude in der heutigen Form die bisher zulässige Grundflächenzahl bereits überschreitet, wäre ein Neubau in der heutigen Form auch auf Grundlage des aktuell gültigen Planungsrechtes nicht zulässig.

Aus Sicht des Eigentümers des Grundstücks Fischerhafen 19 wird auch durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen die Bestandsbebauung auf den Bestandsschutz reduziert, da die Grundstücksgröße aktuell lediglich 556 m² beträgt. Die Auffassung wird nicht geteilt, da über die getroffene Festsetzung neue Grundstücksteilungen verhindert und somit die vorhandenen baulichen Strukturen erhalten werden sollen.

Der Eigentümer des Grundstücks 631/2 regt an, das genannte Grundstück nicht als Grünfläche, sondern als Baufläche auszuweisen und damit eine Bebauung zu ermöglichen. Aus Sicht des Eigentümers ist das Grundstück heute nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaubar. Es handelt sich um einen massiven Eingriff in die Eigentümerstellung des Grundstücksbesitzers, der hier eine Bebauung plant. Aus Sicht des Einwenders ist nicht erkennbar, welche Allgemeinwohlbelange es erfordern würden, dem Flurstück 631/2 seine Bebaubarkeit zu entziehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der in diesem Bereich vorhandene Hausgarten trägt wesentlich zur Eingrünung der Bebauung bei und wirkt sich positiv auf das Kleinklima und die Biodiversität innerhalb des Plangebietes aus. Die Erhaltung der Grünstrukturen an dieser Stelle ist daher ein planerisches Ziel. Das Grundstück ist aus Sicht des Plangebers nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Darüber hinaus liegt das betreffende Grundstück innerhalb der Deichschutzzone, in der jegliche Bebauung unzulässig ist bzw. einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung bedarf. Ein Antrag auf Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für ein Bauvorhaben auf dem genannten Grundstück ist seitens des Landkreises abgelehnt wurden. Aus Sicht des Plangebers besitzt das Flurstück somit nicht die Qualität eines Baugrundstücks. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aus Sicht der Eigentümer der Gebäude Am Fischerhafen 11 und 12 ist die vorliegende Bauleitplanung städtebaulich nicht erforderlich. Die städtebauliche Anforderlichkeit ist aus Sicht des Plangebers gegeben. Ein planerisches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 ist es, die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung für das vorliegende Plangebiet an die aktuellen Gegebenheiten und Wohnraumbedürfnisse anzupassen. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ist innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Planungsrechtlich sind in diesem Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe lediglich ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten, die sich durch ein Nebeneinander von Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung auszeichnen. Um diese typische Nutzungsmischung langfristig zu erhalten, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Dabei bietet die Sondergebietsfestsetzung auch die Möglichkeit einer weitergehenden

Steuerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Beherbergungsnutzungen. Was dringend geboten ist, da in der Vergangenheit eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten ist. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leer stehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Neben der Steuerung der zulässigen Nutzungen ist die Erhaltung der kleinteiligen, aufgelockerte Bebauungsstruktur ein weiteres Ziel der Bauleitplanung.

Zudem sind die Eigentümer der Gebäude Am Fischerhafen 11 & 12 der Auffassung, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht gegeben ist, da die Insel Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt ist. Die Stadt Norderney ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich als Grundzentrum ausgewiesen. In diesen ist auch ein ausreichendes Wohnraumangebot zu sichern. Über die Ausweisung eines Sondergebietes, in dem sowohl Wohn- als auch Beherbergungsnutzungen zulässig sind, soll somit sichergestellt werden, dass der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden kann bei gleichzeitiger Berücksichtigung der touristischen Bedeutung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1 000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,46 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes, nördlich und südlich der Straße Am Fischerhafen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zeichnet sich durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung in Form von Ferienwohnungen aus.

Die Bebauungsstruktur entlang der Straße Am Fischerhafen ist durch eine überwiegend giebelständige, aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die äußere Gestalt der Gebäude wird größtenteils von roten Klinkerfassaden und roten oder anthrazitfarbenen Dächern geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 1- bis 2-geschossig, wobei ein großer Teil der Gebäude über ein Kellergeschoss verfügt.

Südlich des Plangebietes grenzt der gewidmete Hafendeich der Insel Norderney an. Nordwestlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet der Stadt Norderney gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen. Planerisches Ziel ist die Steuerung der zulässigen Nutzung und die Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen, um auch zukünftig sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht und die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten wird. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives, touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung, besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird innerhalb des Plangebietes überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung, die im Wesentlichen die städtebauliche Beordnung des Ruppertsburger Wäldchens und der Kapgärten zum Ziel hat, wurde vom Rat der Stadt Norderney am 25.05.2021 beschlossen. In dieser werden auch die Inhalte des Flächennutzungsplans für das vorliegende Plangebiet an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969. In diesem ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Gebäudestellung enthalten. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969 wird im Rahmen der Neuaufstellung aufgehoben.

Für das Flurstück 631/2 liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im

Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 12 auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Belange des Bodenschutzes / Baugrund

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

In Teilen des Plangebiets steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Nieder-

sächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen vor.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regi- onaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.5 Belange des Deichrechts

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmege- nehmigung (§ 16 (3) NDG).

4.6 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betref- fen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zu- lässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Ge- nehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht un- wesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausge- schlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der für den überwiegenden Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1969. Die 7-Jahres-Frist ist in diesem Bereich somit abgelaufen. Das Flurstück 631/2 ist derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist durch ein Nebeneinander von Gästebeherbergung und Wohnen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typische Nutzungsmischung aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtssprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes, die durch eine Mischung aus Dauerwohnraumnutzung und kleinteiliger Fremdenbeherbergung geprägt sind, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney (Dauerwohnung),

- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²,
- der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m²,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,3 entsprechend der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert. Diese Festsetzung deckt sich mit dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes.

5.2.2 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,50 m festgesetzt. Dem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite heranzuziehen.

5.2.3 Abgrabungen

Um der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegenzuwirken, wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Ab-

grabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig. Hierüber soll zudem eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss verhindert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 wird in Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur und entsprechend dem Planungsziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung entsprechend, werden im Bebauungsplan Baufenster in einer Größe von 10 x 16 m bzw. 13 x 14 m ausgewiesen. Die Größe der Baufenster ergibt sich dabei aus den Grundstückszuschnitten. So überwiegen entlang der Straße Am Fischerhafen schmale, längliche Grundstücke, während die Grundstücke an der östlichen Grenze des Plangebietes etwas breiter aber weniger tief geschnitten sind. Die Lage der Baufenster auf dem Grundstück ergibt sich größtenteils aus den einzuhaltenden Grenzabständen oder orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand. Um die in Teilen des Plangebietes noch vorhandene Bauflucht zu erhalten, werden straßenseitig Baulinien festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gelten die Inhalte der Wintergartensatzung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2010. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten und Windfänge, sollen auch zukünftig gelten, daher werden diese entsprechend als textliche Festsetzungen in den neu aufgestellten Bebauungsplan übernommen. Dabei wird allerdings geregelt, dass diese nicht an den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Die Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht mit dem Planungsziel der Sicherung einer Bauflucht vereinbar.

Eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile soll nicht zulässig sein, um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baulinien Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 soll außerdem der zunehmenden Versiegelung durch Nebenanlagen auf den Grundstücken Einhalt geboten werden. Dementsprechend wird nutzungsgerecht geregelt, dass je Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig sind. Die Anzahl der maximal je Baugrundstück zulässigen Stellplätze wird auf zwei begrenzt.

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel innerhalb des Plangebietes besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie un-

tergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig sind. Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird dabei zudem festgesetzt, dass die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

5.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 600 m² festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 12 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Straße Am Fischerhafen wird in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fuß- und Radweg sowie eine etwa 125 m² umfassende Parkplatzfläche. Diese werden über die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich oberhalb eines ehemaligen Bunkers eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Die Fläche trägt zur inneren Durchgrünung des Plangebietes bei und soll daher durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

5.8 Private Grünflächen

Wohnungsnaher Erholungsraum, wie Terrassen und Gärten tragen erheblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Von dieser profitieren sowohl die einheimische Bevölkerung als auch Feriengäste. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden im überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit als Hausgärten genutzt. Aufgrund der beschriebenen Bedeutung von Grünflächen für die Wohn- und Beherbergungsnutzung und um der zunehmenden Versiegelung Einhalt zu gebieten, sollen diese über die Ausweisung von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist auch aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, da die Flächen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten und sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben. Bei der Ausweisung der Grünflächen wird darauf geachtet, dass es nicht zu übermäßigen Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kommt. Dementsprechend werden die Grünflächen überwiegend in einem Abstand von 8 m zu den hinteren Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus wird das Flurstück 631/2 entsprechend der heutigen Nutzung als private Grünfläche ausgewiesen. Der in diesem Bereich vorhandene Hausgarten trägt wesentlich zur Eingrünung der Bebauung bei und wirkt sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima und die Biodiversität innerhalb des Plangebietes aus. Die Erhaltung der Grünstrukturen an dieser Stelle ist daher ein planerisches Ziel.

Nebenanlagen sowie Terrassen und Wege sind typische Bestandteile eines Hausgartens. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je Baugrundstück maximal 12 m² für derartige Anlagen versiegelt werden dürfen. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nicht zulässig. Die übrigen Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO) sofern deichrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 -3 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 24.07.2019).

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung, den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes ist überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 40-55° zulässig sind. Dabei sind die Dächer symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 12 geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/2 der Breite der Dachfläche zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Verwendung von untypischen Materialien wie zum Beispiel glasierten Ziegeln in Blau- oder Grüntönen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dementsprechend wird in Anlehnung an die im direkten Umfeld vorhandenen Baustrukturen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden sind. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Wie auch bei den Vorgaben zur Dachneigung, sind untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) von den Regelungen zur Dacheindeckung ausgenommen.

Zusätzlich gelten für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Durch die getroffene Regelung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Neubebauung ein harmonisches Straßenbild entsteht. Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sind auch hier ausnahmsweise zulässig.

Außenwände

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten zudem Vorgaben zur Fassadengestaltung. So ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016. Hierdurch soll ein harmonischer und ortstypischer Gesamteindruck der Bebauung geschaffen werden. Die getroffene Regelung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Garagen gem. § 13 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

Solaranlagen, technische Aufbauten, Rollläden

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend dürfen auf geneigten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Sonstige technische Anlagen dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Vorbaurolläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen Vorbaurolläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig nicht zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

Untergeordnete Bauteile

Außentreppen, Balkone und Dachterrassen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken. Außentreppen sollen daher zukünftig nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sein. Balkone und Dachterrassen sind lediglich auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Werbeanlagen

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird zudem geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hierdurch sollen Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Zusätzlich sind Werbeanlagen als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig und Leuchtwerbungen ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen, in dem hier vorliegenden überwiegend durch Gästebeherbergung und Wohnnutzung geprägten Bereich, soll durch die getroffenen Regelungen ausgeschlossen werden.

Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Technische Anlagen wie Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage oder Stromaggregate im Vorgarten können sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirken. Diese werden dementsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. Dabei sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes zu beachten. Je Wohngebäude sind zudem eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Fischerhafen.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Anschrift	Bauscheinnummer (Datum entspricht dem Genehmigungsstempel)	Titel der Baugenehmigung
Am Fischerhafen 1	104/70 (27.04.1970)	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
	17/92 (23.01.1992)	Anbau eines zus. Treppeneingangs in das Untergeschoss
Am Fischerhafen 2	188/69 (06.05.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage
	506/89 (8.8.1989)	An- und Umbau des Wohnhauses "Sander" und Erweiterung der Garage;
	506/89 NACHTRAG (19.10.1990)	An- und Umbau des Wohnhauses "Sander" und Erweiterung der Garage; hier: Ausbau des Spitzbodens und Schaffung eines PKW-Einstellplatzes
Am Fischerhafen 3	1963/68 (20.02.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	1956/78 (18.12.1978)	Umbau eines Wohnhauses - Einbau von zwei Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 4	2397/68 (8.4.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses
	2096/77 (11.1.1978)	Aufstellen einer Stahlbeton-Fertiggarage
Am Fischerhafen 5	1147/70 (19.8.1970)	Neubau eines Wohnhauses
Am Fischerhafen 6	299/1968	Neubau eines Wohnhauses
	Schreiben der Stadt am 4.8.2011 (Bestätigung gemäß § 69a Abs. 1 Nr. 2. NBauO)	Umbau des vorhandenen Wohnhauses in vier Wohneinheiten, der Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohneinheiten und der Erstellung der notwendigen Einstellplätze
Am Fischerhafen 7	718/69 (16.06.1969)+	Neubau eines Wohnhauses
	718/69 N (20.03.1970)	
	1364/78 (25.09.1978)	Erweiterung Wohnhaus
	817/92 (20.10.1992)	Anbau eines Wintergartens

Anschrift	Bauscheinnummer (Datum entspricht dem Genehmigungsstempel)	Titel der Baugenehmigung
Am Fischerhafen 8	1976/70 (14.6.1970)	Neubau eines Wohnhauses
	1043/76 (1.9.1976)	Neubau einer Garage
	1033/92 (1.1.1992)	Ausbau des Daches und Erstellung eines Anbaus sowie Anlegung von 2 Pkw-Einstellplätzen
Am Fischerhafen 9	7/69 (27.05.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung
	55/73 (30.04.1973)	Ausbau des Dachgeschosses
Am Fischerhafen 10	554/69 (2.5.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
	1475/75 (23.10.1975)	Neubau einer Doppelgarage
	10353/98 (28.04.1998)	Blockhausbau im Garten
Am Fischerhafen 11	2157/68 (19.3.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	1011/94 (14.10.1994)	Anbau des Wohnhauses (Fremdenbeherbergung) und Anlegung von zwei Pkw-Stellplätzen
	369/2013	Erstellung einer Garage
	1741/14 (31.10.2014)	Errichtung von 3 Dachausbauten mit vorgelagerten Balkonen
Am Fischerhafen 12	2142/68 (28.2.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses
	140/73 (12.03.1973)	Neubau einer Garage
	157/83 (15.06.1983)	Anbau einer Gartenlaube an Garage
Am Fischerhafen 13	103/70 (24.03.1970)	Neubau eines Einfamilienhauses
	1396/76 (02.11.1976)	Neubau einer Garage
	10112/2002 (12.3.2002)	Anbau an ein Wohnhaus
Am Fischerhafen 14	1532/68 (17.10.1968)	Neubau eines Einfamilienhauses
	1495/73 (5.12.1973)	Neubau einer Garage
	1072/18 (13.11.2018)	Erweiterung Wohnhaus

Anschrift	Bauscheinnummer (Datum entspricht dem Genehmigungsstempel)	Titel der Baugenehmigung
------------------	--	---------------------------------

Am Fischerhafen 15	1175/71 (29.9.1971)	Neubau eines Wohnhauses
	1175/71 N NACHTRAG (18.7.1973)	Neubau einer Garage mit Abstellraum
	1175/71 N 2. Nachtrag (1.2.1974)	Neubau einer Doppelgarage für die Bauherren Remmers und Dirksen
	10517/2004 (14.04.2004)	Um- und Anbau eines Einfamilienhauses

Am Fischerhafen 16	1053/69 (1.9.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung
	788/74 (24.06.1974)	Neubau einer Garage
	N38/83 (2.3.1983)	Errichtung einer Dachgaube im Wohnhaus Am Fischerhafen 16

Am Fischerhafen 17	1938/68 (17.4.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	695/79 (2.8.1979)	Neubau einer Garage und eines Windfanges

Am Fischerhafen 18	46/69 (2.5.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Garage
	46/69 Nachtrag (10.10.1974)	Ausbau des Trockenbodens zu Wohnräumen

Am Fischerhafen 19	2276/68 (1.4.1969)	Neubau eines Wohn- und Nebengebäudes
	113/83 (8.5.1983)	Errichtung einer Garage
	850/2007 (25.05.2007)	Erweiterung Wohnhaus
	01687/07 (Nachtrag zu 850/2007)	Errichtung einer Gaube und eines Vordaches; Änderung des Einstellplatzplanes

Deichstraße 1	744/64 (29.06.1964)	Neubau eines Wohnhauses (Deichstraße 1)
---------------	---------------------	---

Deichstraße 1a	1061/65 (8.7.1965)	Neubau einer Wagenhalle
	1476/70 (16.09.1970)	Bau von 2 Ferienwohnungen in der Wagenhalle/Umbau der Wagenhalle
	398/75 (5.5.1975)	Umbau zum Wohnhaus

Anschrift	Bauscheinnummer (Datum entspricht dem Genehmigungsstempel)	Titel der Baugenehmigung
Deichstraße 1b	11995/00	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum
Deichstraße 1c	1323/2014 (30.09.2014)	Neubau eines Wohnhauses (Baugenehmigung über Deichstraße 1a)
	2555/2014 (7.1.2015)	Nachtrag zur Baugenehmigung 1323/2014 hier: Entwurfsänderung
Deichstraße 2	2165/72 (7.11.1972)	Bau eines Wohn- und Pensionshauses
	267/90 (11.4.1990)	Aufstellen einer Fertiggarage
Deichstraße 3	1767/75 (11.12.1975)	Neubau eines Doppelwohnhauses
Deichstraße 4	1149/69 (1.10.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses
	779/89 (30.10.1989)	Schaffung von 8 Pkw-Einstellplätzen
	688/2006 (20.03.2007)	Anbau eines Wintergartens; Umnutzung des Garagenkellers als Appartement (8)
	808/2017 (10.10.2017)	Erweiterung des Mehrfamilienhauses
Lüttje Legde 12	2308/2010 (20.06.2011)	Neubau eines Gebäudes mit sieben Ferienappartements, einer Betriebsleiterwohnung und Schaffung von acht Pkw-Stellplätzen